

Nielsen & Larsen Ejendomme ApS
Æbelholtsdamvej 7
3320 Skævinge

CVR-nummer 36456043

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 5-5-17



Martin Højland Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Aktiver | 7 |
| Passiver | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |

Selskabsoplysninger

Selskab

Nielsen & Larsen Ejendomme ApS
Æbelholtsdamvej 7
3320 Skævinge

Telefon: 20490797
CVR-nummer: 36456043
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Direktion

Martin Larsen
Martin Højland Nielsen

Revisor

Dansk Revision Hillerød
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vølundsvej 6B
3400 Hillerød

Kontaktperson:
Peter Jørgensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Nielsen & Larsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skævinge, 10. april 2017

Direktionen:

Martin Larsen

A blue ink signature of Martin Larsen, written in a cursive style.

Martin Højland Nielsen

A blue ink signature of Martin Højland Nielsen, written in a cursive style.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Nielsen & Larsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nielsen & Larsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, 10. april 2017

Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390

Peter Jørgensen
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive udlejning og handel med ejendomme og anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

| | | 2016 | 2014/15 |
|--|--|----------------|------------|
| Note | Resultatopgørelse | DKK | 1.000 DKK |
| Perioden 1. januar - 31. december | | | |
| | Bruttofortjeneste | 170.489 | 71 |
| | Afskrivninger, anlægsaktiver | 29.445 | 393 |
| | Resultat før finansielle poster | 199.934 | 464 |
| 1 | Finansielle omkostninger | -118.128 | -109 |
| | Resultat før skat | 81.806 | 355 |
| 2 | Skat af årets resultat | -13.759 | -84 |
| | Årets resultat | 68.047 | 271 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| | Overført resultat | 68.047 | 271 |
| | Resultatdisponering i alt | 68.047 | 271 |

| Note | Balance | 2016 DKK | 2014/15 1.000 DKK |
|------|---------------------------------|------------------|----------------------|
| | Aktiver pr. 31. december | | |
| | Investeringsejendomme | 3.700.000 | 3.200 |
| | Materielle anlægsaktiver | 3.700.000 | 3.200 |
| | Anlægsaktiver i alt | 3.700.000 | 3.200 |
| | Andre tilgodehavender | 3.580 | 4 |
| | Tilgodehavender | 3.580 | 4 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 3.580 | 4 |
| | Aktiver i alt | 3.703.580 | 3.204 |

| | | 2016 | 2014/15 |
|------|---|------------------|--------------|
| Note | Balance | DKK | 1.000 DKK |
| | Passiver pr. 31. december | | |
| | Virksomhedskapital | 50.000 | 50 |
| | Overført resultat | 339.435 | 271 |
| 3 | Egenkapital i alt | 389.435 | 321 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 92.878 | 84 |
| | Hensatte forpligtelser | 92.878 | 84 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 61.500 | 63 |
| | Langfristede gældsforpligtelser | 61.500 | 63 |
| | Kreditinstitutter | 1.699.068 | 1.769 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 439.327 | 188 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.002.891 | 771 |
| | Selskabsskat | 4.481 | 0 |
| | Anden gæld | 14.000 | 8 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 3.159.767 | 2.736 |
| | Gælds- og hensatte forpligtelser i alt | 3.314.145 | 2.883 |
| | Passiver i alt | 3.703.580 | 3.204 |
| 4 | Eventualforpligtelser | | |
| 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| Noter | 2016 | 2014/15 | |
|--|------------------|-----------------|--------------|
| | DKK | 1.000 DKK | |
| 1 Finansielle omkostninger | | | |
| Renter tilknyttede virksomheder | 31.808 | 21 | |
| Andre finansielle omkostninger | 86.320 | 88 | |
| Finansielle omkostninger i alt | 118.128 | 109 | |
| 2 Skat af årets resultat | | | |
| Skat af årets resultat | 4.481 | 0 | |
| Regulering af udskudt skat | 14.614 | 84 | |
| Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent | -5.336 | 0 | |
| Skat af årets resultat i alt | 13.759 | 84 | |
| 3 Egenkapital | Virksom- | Overført | I alt |
| | hedskapi- | resultat | |
| | tal | | |
| | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| Saldo primo | 50 | 271 | 321 |
| Årets resultat | 0 | 68 | 68 |
| Egenkapital ultimo | 50 | 339 | 389 |

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har som sikkerhed for bankgæld udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.800, der giver pant i grund og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 3.700.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til værdiansættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til ejendommens drift.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 4,71 %.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger, der kan henføres til virksomhedens drift – med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.